

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Osapuoli A Asunto Oy Helsingin Yliskylänhovi
Y-tunnus 0123483-7
c/o ASA Isännöinti Oy
Kumpulantie 7 A
00520 HELSINKI

(jäljempänä Maanomistaja)

Osapuoli B Helsingin kaupunki, jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

Kaupungin päätös Tonttipäällikkö pp.mm.2020 §xxx

Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kaupunginhallituksen 9.6.2014 § 685 ja 27.6.2016 § 658 sekä kiinteistölautakunnan 30.10.2014 § 520 antamien päätösten mukaisesti, että Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja sopii asemakaava muutoksen nro 12548 toteuttamisesta seuraavaa:

Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-49-51-18 (Laajasalo).

Asemakaavasta

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee nykyistä autopaikkojen korttelialueen (kaavamerkintä AP) tonttia 49051/18 Laajasalon Yliskylässä osoitteessa Köökarinkuja 1. Tontin pinta-ala on 2 069 m². Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin käyttötarkoituksen muutoksen asuinkerrostalojen (AK) korttelialueen tontiksi 49051/21 yhdessä Kaupungin omistaman katualueen osan kanssa. Kaavaluonnoksessa tontille 49051/21 on esitetty asuinrakennusoikeutta 5300 k-m² ja liikerakennusoikeutta 50 k-m².

Asuinrakennusoikeudesta on osoitettu tontin 49051/18 alueelle 4001 k-m² ja liikerakennusoikeudesta 38 k-m².

Sopimuskorvaus (v)

Maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Kaupungille korvausta 859 000 euroa.

Korvaus maksetaan kahdessa erässä alla mainitun mukaisesti.

- Korvauksen ensimmäinen osa 59 000 euroa tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman tai vastaavanlaiselle rakentamiselle tai sen osalle on myönnetty poikkeamispäätös.
- Korvauksen toinen erä 800 000 euroa tulee maksaa viimeistään 4 kuukauden kuluttua siitä, kun kaupunki on luovuttanut tulevaan tonttiin 49051/21 kuuluvan Kaupungin omistaman rakennuskelpoisen tontinosan Maanomistajalle tai tämän osoittamalle taholle.

Maankäyttökorvauksen vakuus (v)

Tämän sopimuksen mukaisten sopimuskorvausvelvoitteiden vakuudeksi Maanomistaja perustaa Kaupungille panttioikeuden kiinteistöön 91-49-51-18 siirtämällä Kaupungille kiinteistöön vahvistetuista yhteensä 859 000 euron määräisistä kiinnityksistä saadut sähköiset panttikirjat tai antaa Helsingin kaupungin hyväksymän muun vakuuden (esim. omavelkaisen pankki tai muun rahoituslaitoksen myöntämän vakuuden).

Vakuus vapautetaan ja luovutetaan takaisin Maanomistajalle, kun maankäyttömaksu on maksettu.

Asemakaavan toteuttaminen (v)

Maanomistaja on velvollinen noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja niistä mahdollisesti myönnettyjä poikkeuksia sekä rakentamiseen liittyviä muita viranomaismääräyksiä.

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeidensa toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Maanomistaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan omistamiensa tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasitteiden/yhteisjärjestelyjen perustamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään Maanomistajan hankkeiden toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Maanomistaja on tietoinen, että Koirasaarentien kadunrakennustyöt vaikuttavat tontin rakentamiskelpoisuuden aikatauluun. Alustava arvio on, että tontti olisi rakentamiskelpoinen aikaisintaan kahden vuoden kuluttua asemakaavan lainvoimaistumisesta. Kaavaluonnoksessa esitetty tontti 49051/21 muodostuu lisäksi kaupungin omistaman katualueen osasta, jota Kaupunki tarvitsee ensisijaisesti työmaa-alueeksi kadunrakentamistöiden aikana.

Kunnallistekniikka ja johtosiirtovastuu

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja toteutuksesta omien kiinteistöjensä alueilla.

Maanomistaja suorittaa kustannuksellaan omistamillaan alueilla mahdollisesti sijaitsevat, asemakaavan mukaisen rakentamisen edellyttämät nykyisten johtojen siirrot.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että Kaupungin omistaman tulevan tontin 49051/21 tontinosan (Köökarinkuja) osalta Kaupungin vastaa kunnallisteknisten johtojen siirtämisestä kustannuksellaan.

Muut ehdot

Tämä sopimus on voimassa ehdolla, että kaavamuutos vastaa tontin osalta olennaisilta osiltaan, sekä laadultaan että määrältään kaavamuutosluonnosta (12548/5.11.2019) ja kaavamuutos saavuttaa lainvoiman.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamislupa eivät muusta kuin Maanomistajasta johtuvasta syystä tulisi lainkaan voimaan 31.12.2025 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen.

Mikäli tällöin todetaan, että sopimuksen edellytykset ovat rauenneet ja sen myötä myös tämä sopimus raukeaa, osapuolilla ei ole sopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kaupunki palauttaa tällöin myös hallussaan olevan sopimusosan mukaisen vakuuden Maanomistajalle.

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimuksen kohteen tai osia siitä kolmannelle, sitoutuu Maanomistaja sisällyttämään tämän sopimuksen sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Maanomistaja vastaa kuitenkin Kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

Tämän sopimuksen hyväksyy Kaupungin puolesta tonttipäällikkö ja sopimus tulee voimaan, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi Maanomistajalle ja yksi Kaupungille.

Helsingissä, päivänä kuuta 2020

Helsingin kaupunki

Asunto Oy Helsingin Yliskylänhovi